



Anna-Greta Holmbom Björkman
Ytterstaden
Telefon: 08-508 26777
Anna-greta.holmbom@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2009-02-12

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Grimsta 1:2 intill Korthållaren 5 i Vällingby till Svenska Bostäder.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark inom del av fastigheten Grimsta 1:2 intill Korthållaren 5 till Svenska Bostäder för att möjliggöra nybyggnad av ca 130 lägenheter samt ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att beställa detaljplan hos stadsbyggnadskontoret.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Svenska Bostäder har nyligen rustat och utvecklat Vällingby Centrum och bolaget fortsätter att utveckla bostadsområdet omkring centrumanläggningen. Syftet är bl.a. att utöka antalet boende i Vällingby och tillvarata det stora utbudet av service och handel som finns i området.

Svenska Bostäder planerar att komplettera med nya bostadshus inom bolagets tomträttsfastighet Korthållaren 5. En mindre del parkmark intill fastigheten behö-

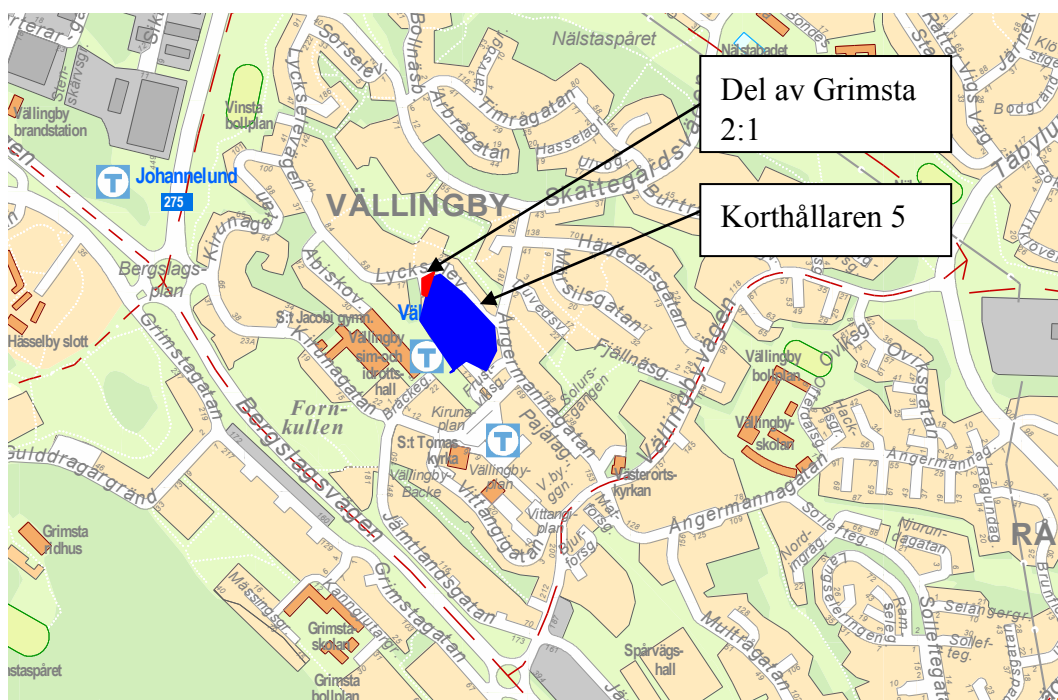
ver tas i anspråk för exploateringen. Exploateringskontoret föreslår markanvisning av del av Grimsta 2:1 för att möjliggöra nybyggnad av bostäder.

Fastigheten Korthållaren 5 innehåller ett flertal bostadshus och är mycket centralt belägen i förhållande till Vällingby Centrum. Intill och mellan bostadshusen föreslås nybebyggelse med två höghus, ett med 16 våningar och ett med 12 våningar, med totalt ca 130 lägenheter. Parkering planeras i garage under det högre huset samt i ett nytt parkeringsdäck intill det lägre huset. En del av parkeringshuset tar parkmark i anspråk.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen (inriktningsbeslutet) kan tas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Nybebyggelsen sker i ett område där infrastrukturen är utbyggd.

Exploateringskontoret är positivt till bebyggelseförslaget.

Bakgrund



Svenska Bostäder har nyligen genomfört upprustning och tillbyggnad av centrumanläggningen i Vällingby. Enligt Svenska Bostäder är det uppenbart att området behöver fler bostäder. Bolaget arbetar därför aktivt med att inventera området på byggbar mark för att komplettera området med nya centrumnära bostäder och för-

tätning föreslås där så kan ske i första hand inom fastigheter där Svenska Bostäder redan är tomträtthavare.

Fastigheten Korthållaren 5 innehåller bostadshus med ca 165 lägenheter och är belägen mycket nära Vällingby Centrums affärsbyggnader. Svenska Bostäder, som är tomträtthavare till fastigheten, föreslår ny bostadsbebyggelse med två höga punkthus om tillsammans ca 130 lägenheter som komplementbebyggelse till de befintliga bostadshusen på tomten. För att klara parkering inom området föreslås att en del av allmän platsmark överförs till kvartersmark så att ett parkeringshus får plats. Bolaget har för detta ändamål ansökt om markanvisning inom en del av Grimsta 2:1.

För området gäller detaljplan för bostadsändamål. Fastigheten behöver utökas enligt ovan. En ny plan behövs för den utökade bebyggelsen mm.

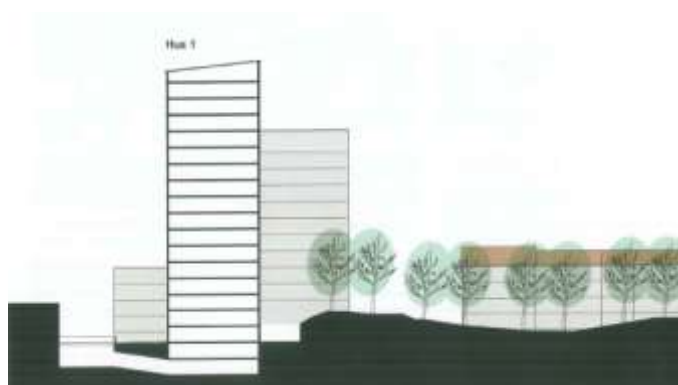
Inom stadsdelen Vällingby föreslår även Svenska Bostäder nybyggnad av bostäder med 100 lägenheter inom fastigheten Stämpelfärgen 3. Kontoret överlämnar underlag för detta bostadsprojekt för exploateringsnämndens ställningstagande i annat ärende.

Beslut

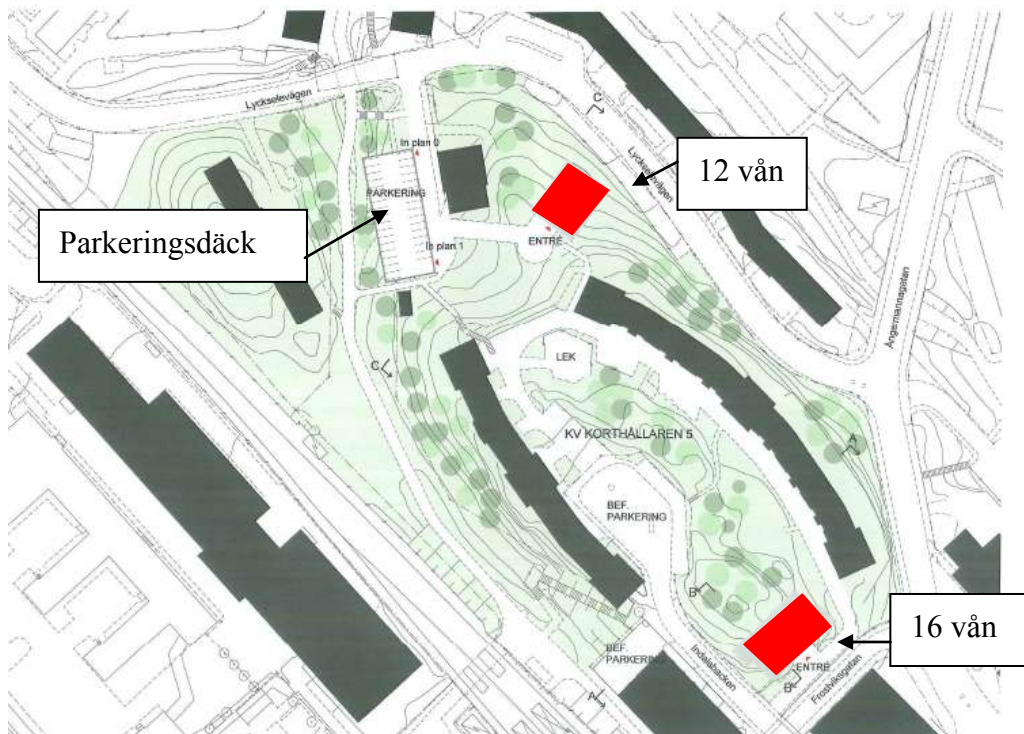
Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid planremissen, preliminärt första halvåret 2010.

Utbyggnadsförslag

Bebyggelseförslaget innehåller två höghus, ett med 16 våningar och ett med 12 våningar. Förslaget ger ca 130 nya lägenheter. Bostadshusen planeras som förtätning inom en fastighet med befintliga flerbostadshus.



Centrumnära höghus med 16-våningar.



Föreslagna nya byggnader markerade med rött

Det högre huset placeras mycket nära centrum. Garage kan byggas i två våningsplan under byggnaden. Det lägre huset utförs som ett punkthus bredvid ett storleksmässigt liknande befintligt punkthus med 12 våningar. För de båda punkthusen ordnas parkering i parkeringsdäck. För att få plats med däckets föreslås en del av parkmarken bli överförd till bostadsfastigheten.

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploateringsinnehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplanprocessen.

Genomförande och tidplan

Kontoret bedömer att en detaljplan ska kunna vara färdig om ca två år. Byggstart kan preliminärt ske år 2011 och första inflyttning år 2012.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Kontoret ser inte några större risker med projektet

Ekonomi

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen (inriktningsbeslutet) kan tas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Nybebyggelsen sker i ett område där infrastrukturen är utbyggd.

Staden kommer att bekosta delar av nya infarter till området och rusta en gångväg intill fastigheten. Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett litet överskott genom inkomster från tomträttsavgälden.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Bolaget.

Övriga konsekvenser av projektet

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Den föreslagna bebyggelsen består av två höghus samt ett parkeringsdäck. Byggnadernas miljöpåverkan är inte stor då ytan som de nybebyggda husen tar i anspråk är liten i förhållande till fastighetens obebyggda mark. Skuggstudie har gjort av bebyggelsen. De nya byggnadernas skugg-effekt på omgivningen ökar inte nämnvärt i förhållande till skuggor av befintliga byggnader. Buller från spårtrafiken ska följas upp inom planprocessen.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Svenska Bostäder rustar befintliga ytor för utevistelse inom tomten.

- Tillgänglighet

Byggnaderna utformas med full tillgänglighet för funktionshindrade.

-Måluppfyllelse

Projektet innebär att ca 130 lägenheter skapas.

Vällingby anges i stadsbyggnadskontorets samrådsunderlag för ny översiktplan som ett utvecklingsområde och en viktig knypunkt för ytterstaden vilket medför att en förtätning av området är i linje med detta. Samrådsunderlaget förespråkar högklassiga boendemiljöer och att de nya bostäderna ska attrahera många bostadskonsumenter och ge möjligheter till bostadskarriär i den egna stadsdelen. Projektet kommer att följa dessa riktlinjer.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen samt att det är positivt för Vällingby centrum som därvid får ett större kundunderlag.

-Påverkan på barn

Fastigheten är belägen nära centrum. En lekplats finns inom fastigheten och nya lektytor anläggs intill de nybyggda husen. Gångvägssystemet i Vällingby är delvis planskilt och barn kan gå till närbelägna lekplatser utan att gå över gator.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadesförslaget med stadsbyggnadskontoret som är positivt till förslaget.

Samtliga stadsdelsnämndsledamöter i berörd stadsdel har fått ärendet tillskickat sig samtidigt som exploateringsnämndens ledamöter.

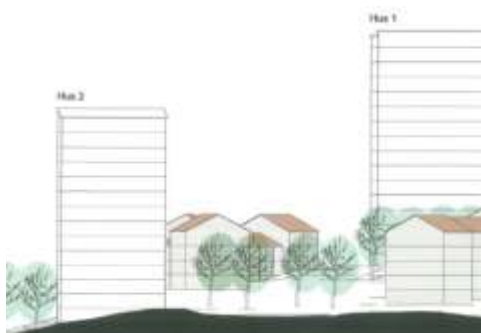
Planbeställning

Den föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret vill därför ha nämndens uppdrag att beställa ny detaljplan för bebyggelseförslaget.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

De båda bostadshusen nära Vällingby centrum har stor möjlighet att bli ett stiligt bostadskomplement till bostadsområdet vid Vällingby. Byggnaden om 16 våningar bör ges en särskilt tilltalande arkitektonisk utformning i samklang med Vällingby Centrums påkostade centrumupprustning.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och fortsätta utredningsarbetet för projektet.



Slut